

Sitzung des Beirats Östliche Vorstadt vom 10.02.2026

Bürgerhaus Weserterrassen

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 21:00 Uhr

Anwesenheit:

vom Beirat Östliche Vorstadt	Partei	Teilnahme
Harald Klussmeier	GRÜNE	v
Désirée Schwindenhammer		v
Carola Schirmer		v
Alexandra Werwath		v
Rainer Ballnus	SPD	v
Janne Herzog		e
Anke Kozlowski		v
Bianca Wenke		v
Nils Hesse	LINKE	v
Helmut Kersting		v
Birgit Menz		v
Annika Port		v
Christian Lueße	CDU	e
Peter A. Kadach		v
Georg-Christoph von Heusinger	FDP	v
Aaron Teckemeier	Die PARTEI	e
Stefan Schafheitlin-Derstadt	Leben im Viertel	v

vom Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt	Funktion
Astrid Dietze (Ortsamtleitung)	Sitzungsleitung
Katharina Rosenbaum	Protokoll

Gäste	Funktion
Wilhelm Petry	SBMS
Max Tödter	Palladio GmbH
Markus Tödter	Palladio GmbH

Tagesordnung

1. Genehmigung der Tagesordnung³
2. Genehmigung des Protokolls³
3. Viertel – Hof³
4. Fragen, Wünsche und Anregungen aus der Bevölkerung⁴
5. Verschiedenes⁶

1. Genehmigung der Tagesordnung

Tagesordnung wird genehmigt.

2. Genehmigung des Protokolls

Das Protokoll vom 13.01.26 wird genehmigt.

3. Viertel – Hof

Neubau Mehrfamilienhäuser, Garagenhöfe Auf der Kuhlen
(PALLADIO Planen & Bauen GmbH, Max und Markus Tödter

Wilhelm Petry von der Senatorin für Bau, Mobilität u. Stadtentwicklung)

Die Palladio Planen & Bauen GmbH aus Verden plant die Garagenhöfe Auf der Kuhlen mit Eigentumswohnungen zu bebauen. Die Inhaber Max und Markus Tödter stellen den aktuellen Stand der Planung dem Beirat und der interessierten Öffentlichkeit vor. Geplant seien insgesamt 34 Eigentumswohnungen, die sich auf drei Häuser verteilen, erklärt Max Tödter. Zusätzlich vorgesehen sind 21 Tiefgaragenstellplätze. Ein Dach soll begrünt werden. Die anderen beiden Dächer sollen mit Fotovoltaik ausgerüstet werden. Geheizt werden soll mit Luftwärmepumpen. Für Fahrräder sind in den geplanten zwei Tiefgaragen ebenfalls Stellplätze vorgesehen. Geplant wird auch eine kleine Spielfläche für Kinder.

Im Anschluss an die Vorstellung des Bauprojektes stellen die Beiratsmitglieder Fragen: Frau Kozlowski fragt nach den Wohnungsgrößen. Herr Tödter antwortet: Geplant sind 3-Zimmer Wohnungen mit 70 bis 110 Quadratmetern, 2-Zimmer Wohnungen mit rund 50 Quadratmetern und 40-Quadratmeterwohnungen.

Herr Kersting erkundigt sich, ob auch sozialer Wohnungsbau in dem Wohnprojekt vorgesehen ist. Nein, antwortet Max Tödter. Herr Petry von SBMS ergänzt, dass die Kontingente für den sozialen Wohnungsbau in diesem Jahr bereits ausgeschöpft seien.

Frau Wenke fragt nach der Art der Müllentsorgung für die künftigen Bewohner. Max Tödter: Im vorderen Haus, dem so genannten Torhaus seien Gemeinschaftsräume vorgesehen, dort könnte der Müll abgeholt werden.

Frau Schwindenhammer erkundigt sich, ob auf der geplanten Spielfläche auch Kinder aus den Nachbarhäusern spielen dürften. Max Tödter beschreibt daraufhin kurz die Lage der Spielfläche und weist daraufhin, dass es sich um eine private Fläche handelt.

Herr von Heusinger fragt, wie lange es bis zur Fertigstellung der Häuser dauert und, ob durch den Neubau Schäden an Nachbarwohnhäusern entstehen können. Herr Tödter: Der Bauantrag sei bereits gestellt und in rund vier Monaten könnte die Baugenehmigung vorliegen. Doch die Voraussetzung für den Bau sei, dass mindestens 70 Prozent der geplanten Wohnungen verkauft seien. Die reine Bauzeit soll insgesamt 24 Monate betragen. Bei der Errichtung sei eine Pfahlgründung und andere umfangreiche Erdarbeiten vorgesehen, deshalb

wolle sich seine Firma vor der Errichtung die Nachbarhäuser ansehen, um eventuelle Schäden, die bei der Errichtung entstehen, identifizieren zu können.

Herr Schafheitlin-Derstadt stellt diverse Fragen zur Helenenstraße und möchte über politische Entscheidungen diskutieren. Frau Dietze unterbricht ihn, verweist auf die Tagesordnung und die Absprache im KOA und bittet ihn keine weiteren Diskussionen über die Helenenstraße an dieser Stelle zu führen. Auf der Tagesordnung stehe der Viertel-Hof.

Fragen von anwesenden Bürger:innen:

Ein Anwohner fragt, ob Ladestationen für E-Autos in der Tiefgarage vorgesehen sind und, ob die Abstände zu der bestehenden Bebauung eingehalten werden. Antwort: Ja, es seien Ladestationen vorgesehen. Und die Abstände zu den bestehenden Häusern würden 3,5 Meter betragen. Laut Baubehörde müssten mindestens 3 Meter eingehalten werden. Herr Tödter weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Bauantrag sich noch in der Prüfung befinde.

Ein Anwohner fragt, ob die Mauer zur Helenenstraße stehen bleiben soll. Herr Petry von SBMS antwortet, dass es Überlegungen gebe die drei hinteren Häuser, die in der Helenenstraße stehen, zu Wohnhäusern umzufunktionieren. Statt einer Mauer sei es vielmehr ein Tor, das die Helenenstraße künftig von dem Neubau abgrenzen solle. Zu diesem Tor bekäme die Feuerwehr einen Schlüssel, um die Rettungswege zu gewährleisten.

Ein Anwohner fragt, ob die Parkplätze, die durch die Bebauung des Garagenhofes wegfielen, ersetzt werden sollen. Frau Dietze weist daraufhin, dass dieses Thema im Zusammenhang mit Parken im Quartier stehe und dass es im Ortsamtsbereich demnächst noch einige Sitzungen geben wird, die sich mit diesem Thema beschäftigen werden. Herr Petry antwortet: Die Bauherren planen 2 Tiefgaragen ein.

Eine Anwohnerin fragt nach der Höhe des Neubaus. Herr Petry antwortet: Die Höhe soll maximal 13,5 Meter betragen und orientiere sich, da es für dieses Gebiet keinen Bebauungsplan gibt, an der bestehenden Bebauung.

Eine Anwohnerin fragt ob bei der geplanten Bebauung künftige Starkregenereignisse mitgedacht wurden. Herr Petry antwortet, dass im Gebiet Stauraumkanäle verlegt werden könnten. Frau Dietze ergänzt, dass der Bauantrag aktuell nicht vorliege. Wenn der Bauantrag vorliegt, werde er zeitnah im Bauausschuss des Beirats besprochen.

4. Fragen, Wünsche und Anregungen aus der Bevölkerung

Herr Fries hat einen Bürgerantrag zu dem Beschluss des Beirates vom 12.12.23 gestellt. Er ist in der Sitzung anwesend und liest seinen Antrag vor.

Beiratssprecherin Frau Schirmer beantwortet seine Fragen.

Der Beschluss des Beirates Östliche Vorstadt vom 12.12.23, Punkt 10: „Das Bauressort muss Instrumente schaffen, um die künftige Entwicklung in und um die Helenenstraße steuern zu können. Hier ist ein Bebauungsplan zu entwickeln, der die Ausweitung der Position verhindert.

Es ist zu prüfen, ob bis zu dessen Inkrafttreten eine Veränderungssperre erlassen werden kann, die die Genehmigung weiterer Bauanträge verhindert.“

Herr Fries stellt in seinem Bürgerantrag folgende Fragen zu dem Beschluss: „Inwieweit gibt es mittlerweile eine Rückmeldung bzw. ein Ergebnis seitens des Baurechts zu dieser Anfrage? Welche Instrumente wurden bisher geschaffen? Falls keine geschaffen wurden: Wie ist der aktuelle Stand und warum wurden die in Punkt 10 geforderten Instrumente bislang nicht umgesetzt?

Wurde ein Bebauungsplan entwickelt, der die Forderungen aus Punkt 10 erfüllt?

Inwieweit wurde geprüft, eine Veränderungssperre zu erlassen? Wenn ja, wann tritt diese in Kraft? Wenn nein, mit welcher Begründung?

Wie können Bauanträge verhindert werden, die eine Ausweitung ermöglichen, trotz der derzeitigen gesetzlichen Situation für das Gebiet?

Gibt es hierzu Unterlagen oder Protokolle?

Aufgrund des aktuell geltenden Baurechts bestehen offenbar kaum Möglichkeiten, eine weitere Bebauung bzw. Ausweitung von Prostitutionsstätten zu verhindern.

Wie geht der Beirat mit dieser gesetzlichen Situation um und welche Schritte sind geplant, um diese Situation zu verändern?“

Frau Schirmer liest die Antwort von SBMS vor, die der Beirat auf seinen obenstehenden Beschluss erhalten hat: „Das Baurecht ist nicht das geeignete Mittel zur Kontrolle, Regelung oder Steuerung der Anzahl an Prostitutionsstätten. Zunächst genießen bestehende Prostitutionsstätten Bestandsschutz, darüber hinaus kann ein Bebauungsplan nicht die Anzahl an Prostitutionsstätten reglementieren. In diesem Sinne ist eine Veränderungssperre nicht zielführend.“

Unter Punkt 12 hat der Beirat am 12.12.23 einen weiteren Beschluss gefasst, zu dem Herr Fries Fragen eingereicht hat:

„Der Beirat fordert die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung nachdrücklich auf, das Gespräch mit den Eigentümer:innen von Grundstücken in und um die Helenenstraße zu suchen und bei baulichen Erweiterungen auf eine andere Nutzung hinzuwirken.“

Dazu gibt es von Herr Fries folgende Fragen:

„Gibt es Rückmeldungen seitens der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung über Gespräche mit den Eigentümerinnen und Eigentümern der Grundstücke? Wie ist der Inhalt bzw. der aktuelle Stand dieser Gespräche und Rückmeldungen?“

Frau Schirmer antwortet: „Es gab auf diesen Beschluss eine positive Antwort: In Gesprächen sei eine Verkürzung der Helenenstraße durch anderweitige Bebauung der Hausnummern 12-17 und Verschiebung der Mauer zwischen die Hausnummern 11 und 12 erörtert worden. Das Ausbauprojekt war für die Hausnummern 9 bis 11 beantragt worden. Die Anzahl der möglichen Prostitutionsstätten kann durch die Verkürzung der Straße begrenzt werden.“ Der Stand der Gespräche oder Vorhaben der Eigentümer sei dem Beirat jedoch unbekannt.

Herr Schafheitlin-Derstadt beschwert sich über Frau Dietzes Unterbrechung von vorher und besteht auf einen Vermerk im Protokoll.

5. Verschiedenes

Frau Dietze weist auf die nächsten Beiratssitzungen hin:

Am 17.02.2026 Beiratssitzung Mitte ab 19 Uhr im Johann Jacobs Haus zum Thema Balgequartier.

Am 10.03.2026 Beiratssitzung Östliche Vorstadt zum Thema „Abpflastern und Klimastraße Wielandstraße.

Weitere Sitzungstermine sind im Sitzungskalender auf der Webseite zu finden.

Frau Dietze schließt die Sitzung um 21 Uhr.

Vorsitz

Astrid Dietze

Sprecherin Beirat Östl. Vorstadt

Carola Schirmer

Protokoll

Katharina Rosenbaum